

**GABRIELA BITTENCOURT**

Mestre em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina.  
Especialista em Direito Tributário pela PUC-SP. Especialista em  
Direito Tributário pelo IBET. Advogada.

**O IRPJ NAS PERMUTAS IMOBILIÁRIAS  
REALIZADAS POR PESSOAS JURÍDICAS  
OPTANTES PELO REGIME DO LUCRO  
PRESUMIDO**

**2019**

editora e livraria

**NOESES**

Copyright 2019 © By Editora Noeses  
Fundador e Editor-chefe: Paulo de Barros Carvalho  
Gerente de Produção Editorial: Rosangela Santos  
Arte e Diagramação: Equipe Noeses  
Designer de Capa: Aliá3 - Marcos Duarte  
Revisão: Patrícia Menezes

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos, do Código Penal), com pena de prisão e multa, conjuntamente com busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).

1139823

2019

Todos os direitos reservados



editora e livraria

**NOESES**

Editora Noeses Ltda.

Tel/fax: 55 11 3666 6055

[www.editoranoeses.com.br](http://www.editoranoeses.com.br)

## SUMÁRIO

<b>AGRADECIMENTOS .....</b>	<b>VII</b>
<b>LISTA DE QUADROS .....</b>	<b>XI</b>
<b>LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS .....</b>	<b>XIII</b>
<b>PREFÁCIO .....</b>	<b>XV</b>
 <b>INTRODUÇÃO .....</b>	 <b>1</b>
 <b>CAPÍTULO I – A PERMUTA NO DIREITO BRASILEIRO .....</b>	 <b>5</b>
1.1 CARACTERÍSTICAS DA PERMUTA NO DIREI- TO BRASILEIRO.....	6
1.2 CARACTERÍSTICAS DA PROMESSA DE PERMUTA NO DIREITO BRASILEIRO .....	10
1.3 A PERMUTA E SUA EVOLUÇÃO NA HISTÓRIA	14
1.4 A PERMUTA ENQUANTO NEGÓCIO JURÍDICO	17
1.4.1 Os elementos de um negócio jurídico apli- cáveis também ao contrato de permuta....	19

## GABRIELA BITTENCOURT

1.5 A PERMUTA E A PROMESSA DE PERMUTA IMOBILIÁRIA ENQUANTO CONTRATO NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO UTILIZADO NA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	23
1.5.1 A permuta e a promessa de permuta diante da classificação dos contratos no Direito Civil .....	25
1.6 PERMUTA IMOBILIÁRIA .....	26
1.6.1 Troca de terreno ou de fração de terreno por unidades a serem construídas .....	29
1.6.2 Permuta de unidades prontas .....	42
1.6.3 Permuta sem torna ou com torna.....	42
1.7 DIFERENÇA ENTRE PERMUTA E COMPRA E VENDA.....	48
1.8 DIFERENÇA ENTRE PERMUTA E DAÇÃO EM PAGAMENTO .....	58
 <b>CAPÍTULO II – O IMPOSTO SOBRE A RENDA DAS PESSOAS JURÍDICAS .....</b>	 <b>63</b>
2.1 A ORIGEM DO IMPOSTO SOBRE A RENDA NO BRASIL.....	64
2.2 PRINCÍPIOS QUE INFORMAM O IMPOSTO SOBRE A RENDA E CONCEITO DE RENDA .	67
2.3 A CONSTITUIÇÃO E O CONCEITO DE RENDA	68
2.4 DEFINIÇÃO DO CONCEITO DE RENDA PARA A DOCTRINA .....	76
2.5 O CONCEITO DE RECEITA .....	81
2.6 A RENDA COMO MEDIDA DE UM SISTEMA TRIBUTÁRIO MAIS JUSTO – CAPACIDADE CONTRIBUTIVA.....	87

O IRPJ NAS PERMUTAS IMOBILIÁRIAS REALIZADAS POR PESSOAS  
JURÍDICAS OPTANTES PELO REGIME DO LUCRO PRESUMIDO

2.7 A LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL E O CONCEITO DE RENDA .....	91
2.7.1 A disponibilidade econômica ou jurídica de renda referida no art. 43 do CTN.....	94
2.8 ASPECTOS GERAIS DO IMPOSTO SOBRE A RENDA DE PESSOA JURÍDICA – IRPJ.....	102
2.9 REGIMES TRIBUTÁRIOS DE APURAÇÃO DO IRPJ .....	103
2.10 REGIMES DE APURAÇÃO DE RESULTADOS/ RECONHECIMENTO DE RECEITA.....	106
2.11 A TRIBUTAÇÃO PELO LUCRO PRESUMIDO	107
2.12 A TRIBUTAÇÃO PELO LUCRO REAL.....	113
2.12.1 Despesas dedutíveis .....	116
 <b>CAPÍTULO III – A TRIBUTAÇÃO DA RENDA NA PERMUTA DE IMÓVEIS.....</b>	 <b>121</b>
3.1 TRIBUTAÇÃO DA RENDA NAS ATIVIDADES	122
3.2 NORMAS APLICÁVEIS À TRIBUTAÇÃO DA PERMUTA NO REGIME DE TRIBUTAÇÃO COM BASE NO LUCRO REAL .....	129
3.3 A TRIBUTAÇÃO DA RENDA NA PERMUTA DE IMÓVEIS POR PESSOA JURÍDICA NO LUCRO PRESUMIDO .....	133
3.4 TRATAMENTO CONTÁBIL DADO ÀS PERMUTAS IMOBILIÁRIAS.....	140
3.5 EVOLUÇÃO NO ENTENDIMENTO DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL ACERCA DAS PERMUTAS IMOBILIÁRIAS.....	142
3.6 JURISPRUDÊNCIA DOS TRIBUNAIS SUPERIORES E DOS TRFs.....	162

## GABRIELA BITTENCOURT

3.7	PARECER 452/1992 DA PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL.....	171
3.8	TRIBUTAÇÃO NAS OPERAÇÕES DE PERMUTAS IMOBILIÁRIAS REGISTRADAS NO ATIVO CIRCULANTE.....	172
3.8.1	Permuta imobiliária com imóveis registrados no ativo circulante .....	173
3.8.1.1	Hipótese 1: incidência de IRPJ nas permutas imobiliárias realizadas por empresas optantes do lucro presumido em geral .....	174
3.8.1.2	Hipótese 2: não incidência de IRPJ nas permutas imobiliárias realizadas por empresas optantes do lucro presumido em geral .....	179
3.8.1.3	Hipótese 3: não incidência de IRPJ nas permutas imobiliárias realizadas por empresas incorporadoras optantes do lucro presumido .....	187
3.8.1.3.1	Premissas .....	187
3.8.1.3.2	Conclusões com base nas premissas eleitas .....	190
3.9	MOMENTO DA TRIBUTAÇÃO.....	192
3.10	SOBRE A SUPOSTA BASE DE CÁLCULO DO IRPJ NOS CASOS DE PERMUTA .....	193
3.11	TRIBUTAÇÃO NAS OPERAÇÕES DE PERMUTAS IMOBILIÁRIAS REALIZADAS COM BENS REGISTRADOS NO ATIVO NÃO CIRCULANTE .....	197
3.11.1	Hipótese 1: incidência do IRPJ quando o valor contábil do terreno for diverso do valor da operação .....	198

O IRPJ NAS PERMUTAS IMOBILIÁRIAS REALIZADAS POR PESSOAS  
JURÍDICAS OPTANTES PELO REGIME DO LUCRO PRESUMIDO

3.11.2 Hipótese 2: não incidência do IRPJ nas permutas imobiliárias realizadas por empresas optantes do lucro presumido em geral .....	198
3.11.3 Hipótese 3: não incidência de IRPJ nas permutas imobiliárias realizadas por empresas incorporadoras optantes do lucro presumido.....	199
3.12 PREMISSAS RELEVANTES ESTABELECIDAS NESTE TRABALHO PARA FINS DE ANÁLISE DA TRIBUTAÇÃO A TÍTULO DE IRPJ NAS PERMUTAS IMOBILIÁRIAS REALIZADAS POR EMPRESAS OPTANTES DO REGIME DO LUCRO PRESUMIDO .....	199
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>203</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>221</b>